

LUOVUTUSKIRJOJEN TULKINTAONGELMAT LOHKOMISISSA

Turunen Mira

Tekniikka ja liikenne
Maanmittaustekniikka
Insinööri (AMK)

Tekijä	Mira Turunen	Vuosi	2018
Ohjaaja(t)	Aune Rummukainen		
Työn nimi	Luovutus kirjojen tulkintaongelmat lohkomisissa		
Sivu- ja liitesivumäärä	27 + 2		

Opinnäytetyön tarkoituksena oli tutkia luovutus kirjoista syntyneitä tulkintaongelmia lohkomisissa. Tavoitteena oli nostaa esiin yleisimpiä luovutus kirjojen tulkintaongelmia ja tutkia niitä. Opinnäytetyössä kuvattiin tarkemmin lohkomisprosessia ja luovutus kirjoja.

Opinnäytetyön toteutustapana käytettiin kvalitatiivista tutkimusta. Opinnäytetyötä varten laadittiin kyselytutkimus, joka toteutettiin sähköpostin välityksellä. Tutkimuskysely lähetettiin maanmittauslaitoksen perustuotantopuolen toimitusinsinööreille, jotka tekevät perustoimituksia, kuten lohkomistoimituksia. Kyselyyn vastattiin sähköpostiin vastaamalla. Kysymykset olivat avoimia, joten vastaajat saivat kommentoida kysymyksiä vapaasti.

Kyselytutkimuksen vastauksista sai hyvän kuvan siitä, millaisia luovutus kirjojen tulkintaongelmia lohkomisissa voi mahdollisesti tulla vastaan. Tutkimusongelmia oli montaa erilaista ja samalla kerrottiin, miten niitä käsitellään toimituspöytäkirjassa. Vastaajat kertoivat kuitenkin, että tulkintaongelmat ovat vähentyneet ja hankalia tapauksia on todella harvoin.

Avainsanat

maanmittaus, lohkominen, luovutus kirja, tulkintaongelma

Technology, Communication and Transport
Degree Programme of Land Surveying
Bachelor of Engineering

Author	Mira Turunen	Year	2018
Supervisor	Aune Rummukainen		
Subject of Thesis	Interpretation problems of Deeds of transfer in parcelling out		
Number of pages	27 + 2		

The purpose of the thesis was to study in the parcelling out interpretation which have arisen from the deeds of transfer. The objective was to survey the most common interpretation problems of the deeds of transfer and to study them. The thesis discussed parcelling out and deeds of transfer in more detail.

A qualitative research method was used in this thesis. A questionnaire survey was carried out through the e-mail. The questionnaire was sent by email to the surveyors doing cadastral surveys at the National Land Survey of Finland. The questions were open so the interviewees were allowed to comment on the questions freely.

The questionnaire survey gave an overall view of the interpretation problems of the deeds of transfer. The research problems were various, different and at the same time it was told how they are dealt with in the survey record. However, the interviewees told that the interpretation problems have diminished and difficult cases are really rare.

Key words land surveying, parcelling out, deed of transfer,
interpretation problem

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	5
2	LOHKOMINEN	6
2.1	Yleistä	6
2.2	Lohkomisen vireilletulo	7
2.3	Kiinteistötoimituksen edellytykset	8
2.4	Lohkomisen maastotyöt	8
3	KIINTEISTÖTIETOJÄRJESTELMÄ	10
4	YLEISIMMÄT LOHKOMISEN PERUSTEENA OLEVAT LUOVUTUSKIRJATYYPIT	11
4.1	Yleistä	11
4.2	Kauppakirja ja vaihtokirja	12
4.3	Määräalan kauppakirja	13
4.4	Lahjakirja	14
4.5	Jakosopimukset	15
5	KYSELY	17
5.1	Kyselyn tavoitteet	17
5.2	Kyselylomake	17
5.2.1	Yleistä	17
5.2.2	Toteutus	17
5.2.3	Kyselyn rakenne	18
6	KYSELYN TULOKSET	19
6.1	Yleistä	19
6.2	Luovutuskirjat lohkomisen perusteena	19
6.3	Luovutuskirjojen tulkinnassa esiintyvät ongelmat	19
6.4	Tulkintaongelman käsittely toimituspöytäkirjassa	22
7	YHTEENVETO	24
	LÄHTEET	26
	LIITTEET	28

1 JOHDANTO

Maanmittausala on monipuolinen ja laaja. Työkokemusta minulta löytyy Maanmittauslaitokselta työharjoitteluiden muodossa niin asiakaspalvelusta kuin perustuotantopuolelta. Työharjoitteluissa olen päässyt tutustumaan erilaisiin kiinteistötoimituksiin ja niistä tutuimmaksi on itselleni tullut lohkomistoimitukset.

Lohkomisen päätarkoituksena on rajata määrätty alue ja muodostaa määräalasta uusi kiinteistö. Lohkominen liittyy yleensä määräalan luovutukseen. Luovutuksen perusteena on usein kiinteistön kauppa, vaihto, lahja tai perintö. Merkintä uudesta kiinteistöstä tulee julkiseen kiinteistörekisteriin. Lohkomistoimitus lähtee käyntiin hakemuksella, jonka määräalan omistaja hakee Maanmittauslaitokselta. Toimitus voi lähteä käyntiin myös hakemuksetta, mikä on näistä yleisin vaihtoehto. (Maanmittauslaitos 2014.) Hakemukseen liitetään alkuperäinen luovutuskirja. Luovutuskirjoja ovat muun muassa kauppa-, vaihto-, lahja- ja perinnönjakokirja. Merkintä lohkotusta uudesta kiinteistöstä tulee julkiseen kiinteistörekisteriin.

Työharjoittelujeni aikana käsittelin erilaisia luovutuskirjoja, joita tuotiin hakemusten yhteydessä. Kiinnostus aiheeseen tulikin työharjoitteluiden kautta. Luovutuskirjoihin voi liittyä erilaisia tulkintaongelmia, joita opinnäytetyössä tullaan selvittämään tarkemmin.

Keräsin tietoa liittyen luovutuskirjojen tulkintaongelmiin sähköpostikyselyn avulla. Sähköpostikyselyn lähetin Maanmittauslaitoksen perustuotantopuolen toimitusinsinööreille, jotka tekevät lohkomistoimituksia. Päädyin kyselyssä avoimiin kysymyksiin, koska ajattelin sen soveltuvan paremmin opinnäytetyöhöni kuin esimerkiksi monivalintakysymykset. Opinnäytetyöllä ei ole toimeksiantajaa ja valinnan aiheeseen johdatti oma mielenkiinto ja halu oppia aiheesta enemmän.

2 LOHKOMINEN

2.1 Yleistä

Lohkomisella tarkoitetaan kiinteistötoimitusta, jolla kiinteistö jaetaan osiin (Vitikainen 2014, 106). Lohkomisen seurauksena erotetusta alueesta, toisin sanoen määräalasta, muodostuu uusi kiinteistö. Kiinteistöä, josta määräala lohkotaan, kutsutaan emäkiinteistöksi ja lohkottavaa määräalaa kutsutaan lohkiinteistöksi. Kantakiinteistöllä tarkoitetaan aluetta, joka jää jäljelle emäkiinteistöstä. (Vitikainen 2014, 107.)

Lohkominen lähtee yleensä liikkeelle alun perin kiinteistön kaupasta. Lohkomista tarvitaan myös tilanteissa, missä perintönä tai lahjana on jätetty määräala. (Maanmittauslaitos 2014.)

Kiinteistö on rajattu alue joko maalla tai vedessä (Kuvio 1) ja siihen kuuluu myös osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin. Osana kiinteistöä on myös siihen kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset etuudet. (Vitikainen 2014, 1.) Lohkomisen päätarkoituksena on vahvistaa uuden muodostettavan kiinteistön rajat (Maanmittauslaitos 2014).

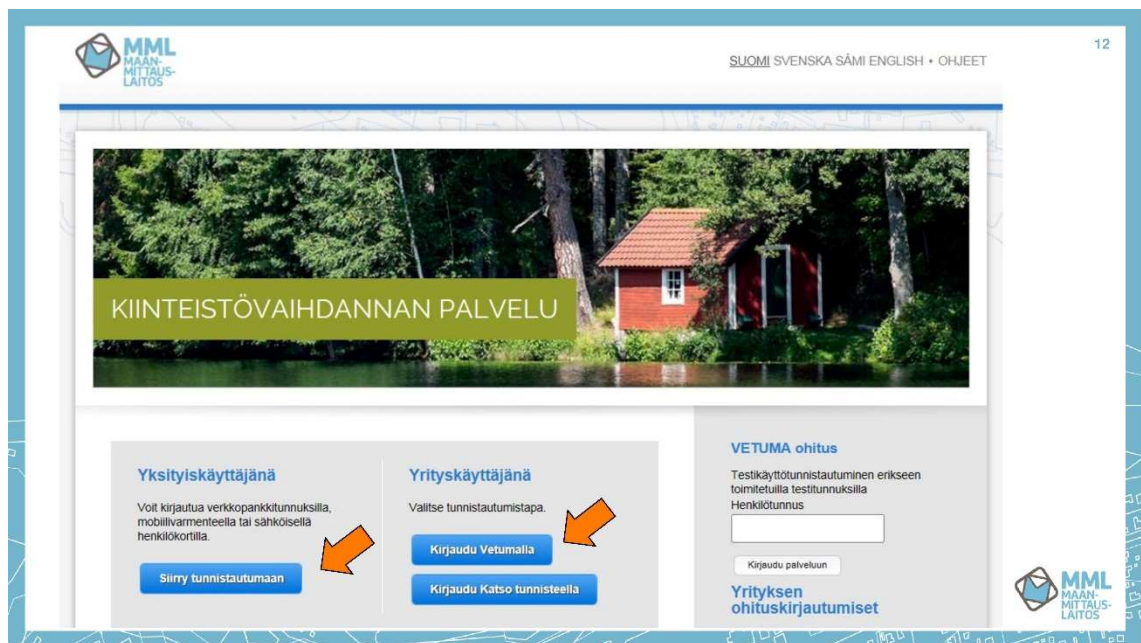


Kuvio 1. Kiinteistö (Vitikainen 2014, 1)

2.2 Lohkomisen vireilletulo

Lohkominen lähtee vireille sen jälkeen, kun määräalan saaja hakee omistusmuutoksen kirjaamista Maanmittauslaitokselta. Tällaista kirjaamista kutsutaan lainhuudoksi. Omistusmuutoksen kirjaamista on haettava kuuden kuukauden kuluttua lukien luovutuskirjan allekirjoituspäivämäärästä. Lainhuudon hyväksymisen jälkeen lohkominen käynnistyy automaattisesti. Kiinteistön omistaja voi myös hakea lohkomista omistamalleen kiinteistölleen ja jakaa se haluamiin osiin. Hakemus voidaan lähettää kirjallisesti tai sähköisesti. (Maanmittauslaitos 2014.)

Maanmittauslaitos ylläpitää sähköistä kaupankäyntijärjestelmää, jota kutsutaan kiinteistövaihdannan palveluksi. Erillistä lainhuudon hakemista ei tarvita, jos kiinteistökauppa on tehty kiinteistövaihdannan palvelun kautta (Kuvio 2). Kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen lainhuudatus tulee vireille. (Vitikainen 2014,124.) Palvelun käyttö kuitenkin vaatii vahvaa tunnistautumista ennen sopimusten laatimista (Maanmittauslaitos 2017a).



Kuvio 2. Kiinteistövaihdannan palvelu (Maanmittauslaitos 2017g)

Lohkominen lähtee eteenpäin, kun Maanmittauslaitos antaa toimitusmääräyksen ja määrää lohkomistoimitukselle toimitusinsinöörin. Toimituksen hakija saa seuraavaksi kirjallisen ilmoituksen siitä, että toimitus on tullut vireille. Ilmoituksesta selviää lisäksi toimitusinsinöörin yhteystiedot. (Vitikainen 2014, 124–125.)

2.3 Kiinteistötoimituksen edellytykset

Kiinteistötoimituksen edellytysten selvittäminen tehdään heti, kun toimitushakemus on saapunut. Toimitus pystytään suorittamaan vain, jos kiinteistötoimituksen edellytykset täyttyvät. Kiinteistötoimituksen edellytykset voidaan jakaa kahteen ryhmään, joita ovat muodolliset toimitusedellytykset ja asialliset toimitusedellytykset. Muodolliset toimitusedellytykset kohdistuvat toimitusmenettelyyn ja asialliset toimitusedellytykset asiallisoikeudellisiin vaatimuksiin, jotka ovat asetettu kiinteistönmuodostamiselle lainsäädännössä. Käydessä ilmi, ettei toimitusta voida suorittaa, on se jätettävä sikseen (KML 179.1 §). Toimitusta voidaan myös siirtää muun muassa sopimattoman vuodenajan takia tai vaikka asianosaisten pyynnöstä. (Vitikainen 2014, 132–133.)

2.4 Lohkomisen maastotyöt

Toimitusinsinööri ilmoittaa toimituksen hakijalle/määräalan omistajalle ja muille asianosaisille kutsukirjeellä tulevasta toimituskokouksesta ja mahdollisista maastotöistä. Ennen maastotöitä toimitusinsinööri tekee arkistotutkimukset ja muita tarpeellisia selvityksiä toimituksen suorittamisen kannalta. Selvitykset voivat olla omistusoikeus-, kaava- ja rakennuslupatietoihin liittyviä. Toimituskokouksen pidettyään toimitusinsinöörin johdolla tehdään maastotyöt. (Vitikainen 2014, 122–123.) Maastotyöt voidaan tehdä kokouksen yhteydessä tai erikseen (Maanmittauslaitos 2014).

Maastotöissä määritetään maastoon uudet rajat, jotka on sovittu luovutuskirjassa. Uudet rajat merkitään rajapyykkien avulla. Uusien rajojen lisäksi toimituksessa määritetään kulkeminen kiinteistölle. Kiinteistörajoissa ilmenevät epäselvyydet voidaan selvittää rajankäynnillä, joka tehdään lohkomisen yhteydessä. (Maanmittauslaitos 2017b.)

Asianosaisten ei ole pakko osallistua maastotöihin, jos eivät sitä halua. Tarvittavat apuhenkilöt, tarvikkeiden ja työvälineiden lisäksi, hoidetaan toimitusinsinöörin toimesta. (KML 180 §; Vitikainen 2014, 131.)

Toimituskokouksessa käsitellään kaikista kiinteistötoimitukseen liittyvistä asioista. Käsiteltäviä asioita ovat muun muassa osuudet yhteisiin alueisiin ja erityiset etuudet, kiinnityksistä vapauttaminen, toimituksen edellytykset, toimituskustannukset, rajankäynnit ja toimituskartta. Toimitusinsinööri tekee päätökset. Päätöksen voi tehdä myös toimitusinsinööri ja uskotut miehet. Ennen päätöstä kuullaan asianosaisia. Tarpeen vaatiessa pidetään jatkokokous. (Vitikainen 2014, 123.)

Seuraavaksi toimitus lopetetaan ja asianosaisille annetaan valitusosoitukset. Valitusaika on 30 vuorokautta ja jos sen jälkeen ei olla valitettu, toimitusinsinööri rekisteröi toimituksen. Kiinteistörekisteri ja kiinteistötietojärjestelmä päivitetään vastaamaan toimituksen lopputulosta. Asianosaisille lähetetään otteet toimitusasiakirjoista. (Vitikainen 2014, 123.)

3 KIINTEISTÖTIETOJÄRJESTELMÄ

Kiinteistötietojärjestelmä koostuu kiinteistörekisteristä ja lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä. (Maanmittauslaitos 2017h). Kiinteistörekisteristä selviävät sijaintitiedot eli kiinteistörekisterikartta ja erilaisia ominaisuustietoja (Maanmittauslaitos 2017c). Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä selviävät kiinteistöjen omistajatiedot eli lainhuudot, erityiset oikeudet ja kiinteistöihin kohdistuvat kiinnitykset. Erityiset oikeudet ovat esimerkiksi vuokraoikeudet ja hallinnanjakosopimukset. (Maanmittauslaitos 2017d.)

Reaaliaikainen kiinteistötietojärjestelmä on toimitusinsinöörin, kirjaamisviranomaisen ja kiinteistörekisteriviranomaisen käytettävissä (Hyvönen 2001, 2). Hallinnasta on päävastuussa Maanmittauslaitos ja lisäksi se vastaa sen ylläpitämisestä, tietopalvelusta ja järjestelmän kehittämisestä (KTJ-laki 10 ja 12 §; Vitikainen 2014, 75). Laki kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta 6 luvussa selviää, miten maanmittauslaitoksen on järjestettävä tietoa kiinteistötietojärjestelmästä tarkemmin (laki kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta 453/2002 6 §).

4 YLEISIMMÄT LOHKOMISEN PERUSTEENA OLEVAT LUOVUTUSKIRJATYYPIT

4.1 Yleistä

Luovutuskirjan täytyy olla aina määrämuotoinen, kun luovutetaan kiinteistön omistusoikeus toiselle. Määrämuotoisuudella tarkoitetaan sitä, että tietyt asiat on löydettävä luovutuskirjasta. Luovutuskirjan pätevyys saadaan varmistettua määrämuotoisuuden avulla. Hyväksytty muoto on ainoastaan kirjallinen. Luovuttaa voi monin eri tavoin, kuten esimerkiksi kaupalla, lahjoituksella, vaihtamalla, osituksella tai perinnönjakosopimuksella. (Minilex 2017a.)

Kiinteistön luovutuksia on voitu tehdä myös sähköisesti 1.11.2013 alkaen Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä kiinteistökaupan verkkopalvelussa. Kiinteistön luovutuksia säätelee maakaari, kun kyseessä on kauppa, vaihto tai lahja. Säännökset eivät kuitenkaan koske esimerkiksi perintöä, testamenttia tai ositusta. (Niemi 2016, 16, 37.) Kiinteistökaupan verkkopalvelu toimii kiinteistövaihdannan palvelun nimellä Maanmittauslaitoksen sivuilla, jota on aiemmin esitelty. Kiinteistö voidaan luovuttaa muun muassa kokonaisuutena, määräosana tai määräalana. Kun kyseessä on määräalan luovutus, edellyttää se lohkomistoimituksen.

Sähköisessä järjestelmässä kiinteistövaihdannan palvelussa luovutus voidaan suorittaa niin, että luovutuskirjan laatii luovuttaja ja maksaa asiointimaksun. Kiinteistön luovuttaja ja saaja sopivat ensin keskenään kauppahinnasta ja saaja tutustuvat kohteeseen. Luovutuskirjan tekeminen lähtee käyntiin, kun luovuttaja kirjautuu Kiinteistövaihdannan palveluun. Sieltä löytyy kohta, jossa lukee ”Uusi asiakirja”. (Maanmittauslaitos 2017e.)

”Uusi asiakirja” Kohdan alta voidaan valita luovutuskirjoista kauppakirja, lahjakirja, vaihtokirja ja kaupanesisopimus sekä muista asiakirjoista kiinnityshakemus, sähköisen panttikirjan siirtohakemus, ilmoitus panttikirjan haltijan muutoksesta ja valtakirja. Sivulle tulee ohjeet, joiden avulla voidaan täyttää sähköinen lomake. Sähköinen lomake täytetään osio kerrallaan. Ensin täytetään kohteen tiedot. Seuraavaksi lisätään luovutuksen osapuolet. Jos kyseessä on kauppa, tulee

kauppahinta lisätä seuraavassa vaiheessa. Palveluun tulee täyttää luovutuksen ehdot ja tätä varten palvelu tarjoaa valmiita ehtomalleja, joita voi muokata. Lisäksi voidaan lisätä oma ehto. Luovutuskirjaan voidaan lisätä seuraavaksi liitteitä ja valmistella sitoumuksia. Lisätietoja kiinteistönluovutuksesta tarvitaan kauppahintarekisteriä varten ja pakolliset tiedot ovat kohteen käyttötarkoitus ja rakennustiedot. Ennen kuin luovutuskirja voidaan allekirjoittaa tai jakaa, täytyy asiointimaksu maksaa ensin. Asiointimaksun voi suorittaa kumpi osapuoli tahansa. Samalla voidaan ostaa rekisteriotteita. Maksu suoritetaan verkkopankissa. Maksun jälkeen luovutuskirja voidaan jakaa myös muille luovutuksen osapuolille. Allekirjoitus on nyt mahdollista, mutta tiedot on hyvä tarkistaa ennen tätä. Allekirjoitus tapahtuu sähköisen tunnistautumisen avulla. Kohteen saaja pääsee myös katselemaan luovutuskirjaa kiinteistövaihdannan palvelun kautta ja ollessaan tyytyväinen luovutuskirjaan, siirtyy hän täydentämään tietoja ja lopuksi allekirjoittamaan. Luovutus on nyt syntynyt. (Maanmittauslaitos 2015.)

4.2 Kauppakirja ja vaihtokirja

Kaupassa on kyse vastikkeellisen omaisuuden luovutuksesta. Vastikkeena toimii raha tai jokin muu maksuväline. Vaihto eroaa kaupasta sen verran, että vastikkeena toimii yleensä samaan omaisuusryhmään kuuluva. Muuten nämä kaksi luovutuksen muotoa noudattavat samoja sääntöjä. Vaihdoissa omaisuudet eivät aina täsmää arvoltaan toisiaan ja tällaisessa tilanteessa käytetään lisäksi rahavastiketta. (Kasso 2010, 185.)

Kiinteistön kauppaa säätelee maakaari (540/1995, Si 601) 1.1.1997 lähtien. Kiinteistökaupan tulee olla määrämuotoinen ja siihen liittyy vähimmäisvaatimuksen lisäksi kauppakirjan vahvistamiseen liittyviä sääntöjä. Määrämuotovaatimuksena on kirjallinen muoto eli suullisesti kiinteistökaupoista ei voida sopia. Muotovaatimus löytyy maakaaresta 2 luvun 1 §:stä ja sen noudattamatta jättäminen tekee kaupasta pätemättömän. (Kasso 2010, 185–187.)

Kauppakirjan sisältöön vaikuttaa maakaaren mukainen kiinteistökaupan määrämuotoisuus. Kauppakirjaan on merkittävä kaupan minimiehtojen lisäksi mahdolliset purkavat tai lykkäävät ehdot. Minimiehtoihin kuuluvat luovutettava kiinteistö,

kauppahinta, ostajan ja myyjän tiedot sekä luovutustarkoitus, josta ilmenee myyjän luovuttavan kiinteistön ostajalle. Luovutettava kiinteistö kerrotaan täsmällisesti yksilöitynä ja osoitetiedot. Kauppahinnasta on käytävä ilmi sen maksuehdot, joihin lukeutuu maksun eräpäivä ja korot sekä tarpeelliset vakuudet. Kauppakirjaan on merkittävä ajankohta, milloin omistusoikeus siirtyy toiselle osapuolelle. Päivämäärä, jolloin kiinteistön hallinta luovutetaan ostajalle, merkitään kauppakirjaan selkeästi. Ellei erillistä päivämäärä olla sovittu, siirtyy hallinta kaupanteon jälkeen ostajalle. Kauppakirjassa sovitaan lisäksi verojen ja maksujen vastuusta ja ylläpito- ja hoitokustannuksista. Kiinteistöön kuuluvat rasitteet on todettava kauppakirjassa. Yleensä kauppakirjaan selvitetään varusteet, mitä kiinteistöllä ja rakennuksilla on ja kertoa kaikki kauppaan kuuluva. Tapa, jolla ostaja on perehtynyt kiinteistöön, merkitään kauppakirjaan. Ostajan saamat tiedot ja asiakirjat kiinteistöstä kuitataan myös kauppakirjaan. Lopuksi kauppakirja allekirjoitetaan julkisen kaupanvahvistajan läsnä ollessa ja merkitään siihen myös julkisen kaupanvahvistajan todistus. (Kasso 2010, 198, 201–205.)

4.3 Määräalan kauppakirja

Määräalan kauppaan liittyy tiettyjä erityispiirteitä verrattuna kokonaisen kiinteistön kauppaan, koska luovutettava kohde on kiinteistöstä rajoiltaan määrätty osa eli määräala. Maakaaren kaikki muutosäännökset kuitenkin koskevat määräalan kauppaa. Ostajalle luovutettavaa määräalaa kutsutaan lohkokiinteistöksi ja myyjälle muodostettavaa kiinteistöä kantakiinteistöksi kiinteistönmuodostamislain mukaan. Kauppaehdoissa voidaan kuitenkin erikseen sopia, että myyjä pidättää määräalan itselleen ja näin ostajalle luovutetaan kantakiinteistö. (Kasso 2010, 207, 210.)

Kauppakirjaan täytyy merkitä hyvin yksiselitteisesti määräalan rajat eli ulottuvuus kiinteistökarttaan, joka liitetään kauppakirjaan. Rajat ovat käytävä läpi myös maastossa. Toinen asia, mikä ilmoitetaan tarkasti kauppakirjassa, on määräalan pinta-ala. Määräalalle haetaan samalla tavalla lainhuutoa kuin kokonaiselle kiinteistölle. Lainhuutoa kirjattaessa määräalalle annetaan määräalatunnus, jonka avulla se yksilöidään itsenäiseksi kiinteistöksi muodostamiseen asti. (Kasso 2010, 208–209.)

Myytäessä määräälaa on hyvä muistaa, että määräälasta muodostettava lohko-tila saa osuudet emäkiinteistöön kuuluviin yhteisiin alueisiin vain, jos niin on erikseen sovittu. Rasiteoikeudet jakaantuvat tarveharkinnan perusteella. (Niemi 2016, 113–114.) Jonkin kiinteistön hyväksi voidaan perustaa erilaisia nautinta- ja käyttöoikeuksia jonkin muun kiinteistön alueelle tai rakennukseen ja niitä kutsutaan rasitteiksi (Kasso 2010, 62).

Lainhuudon kirjaamisen jälkeen määräälan lohkomistoimitus lähtee automaattisesti käyntiin. Aikaisemmin määrääla piti ensin lohkoa ennen kuin sille pystyi hakemaan lainhuutoa ja aika oli ennen vuoden 1997 maakaariuudistusta. (Kasso 2010, 209.)

Kiinnityksistä on sovittava ostajan ja myyjän välillä, jos niitä kohdistuu emäkiinteistöön. On siis sovittava, miten kiinnitykset jakaantuvat lohkiinteistön ja kantakiinteistön välillä. Kiinnityksistä vapaana luovutettava lohkiinteistö tarkoittaa sitä, että mahdolliset kiinnitykset ovat poistettava lohkiinteistön osalta. Poistamiseen tarvitaan pantinhaltijan suostumus. Kiinnitykset kohdistuvat myös määräälaan emäkiinteistön lailla, jos niitä ei erikseen poisteta. (Kasso 2010, 209–210.) Kiinnitykset voidaan myös poistaa toimitusmiesten päätöksellä kiinteistönmuodostamislain 28 §:n mukaan.

Kiinteistön muodostamiskustannuksista vastaa yleensä ostaja ja hänelle kuuluu tavallisesti varainsiirtoveron maksu. Lohkiinteistö saa osuudet kantatilaan kuuluviin yhteisalueisiin ainoastaan silloin, jos asiasta on kauppakirjassa sovittu. (Kasso 2010, 210.)

4.4 Lahjakirja

Lahjassa on kyse vastikkeettoman omaisuuden luovutuksesta. Lahjan saajaa ei siis sidota mihinkään sitoumukseen eikä siihen liity mitään vastiketta. Lahjasta säännellään maakaarella ja lahjan katsotaan olevan luovutus. (Niemi 2016, 533–534.) Kiinteistön kauppaa koskevat maakaaren määrämuotovaatimukset säätelevät myös kiinteistön luovutusta lahjana (Kasso 2010, 220).

Kiinteistön lahjasta tehdään lahjakirja ja sen vahvistaa kaupanvahvistaja. Lahjatarכות, lahjoittaja ja lahjansaaja ja lahjoitettava kiinteistö on käytävä lahjakirjasta ilmi. Lahjakirja on päivättävä ja lahjakirjaan tulee molempien osapuolten allekirjoitukset. (Minilex 2017b.) Lahjakirja voidaan laatia ja allekirjoittaa myös sähköisesti kiinteistövaihdannan palvelussa.

Aina lahjan vastikkeettomuuden ja vastikkeellisuuden raja oikeustoimena ei ole selvä, koska lahja voi olla myös osaksi vastikkeeton ja osaksi vastikkeellinen. Lahjan käsite osittain vastikkeellisessa luovutuksessa on määritelty perintö- ja lahjaverolain 18 §:n 3 momentissa: ”Kun kauppa- tai vaihtosopimuksen ehdoista selviää, että sovittu vastike on enintään kolme neljännestä käyvästä hinnasta, katsotaan käyvän hinnan ja vastikkeen välinen ero lahjaksi.”. (Kasso 2010, 298.)

Lahjasta tule maksaa lahjavero. Jos lahjan arvo on vähemmän kuin 4000 €, lahjaveroa ei tarvitse maksaa. Perintö- ja lahjeverolain 20 § säättää kuitenkin niin, että jos kolmen vuoden sisään saatavat verotettavat lahjoitukset samalta antajalta nousevat vähintään 4000 euroon, täytyy niistä suorittaa vero. (Kasso 2010, 298–299.)

4.5 Jakosopimukset

Kiinteistön jakaminen voidaan tehdä jakosopimuksen avulla (Niemi 2016, 548). Jakosopimuksen avulla jaetaan kiinteistö yhteisomistajien kesken ja jaosta sopii osakkaat keskenään. Jakosopimus on tehtävä kirjallisesti ja sen muodosta määrää maakaari. (Maanmittauslaitos 2017f.) Jos jakaminen tehdään kiinteistötoimituksen yhteydessä, sopimus voi muotonsa osalta noudattaa kiinteistönmuodotuslain mukaisesti 176 §:ää. Sopimusjaolla pyritään, että kiinteistö lohkottaisiin halkomisen sijaan yhteisomistajien välillä. (Niemi 2016, 548–549.)

Varsinainen kiinteistönjakosopimus ja jako tulee erottaa toisistaan, kun kiinteistönjakosopimus tehdään toisen menettelyn osana ja tällainen toinen menettely

voi olla esimerkiksi perinnönjako. Perinnönjakoa koskevia muotosäännöksiä noudatetaan sopimusjaossa, kun kiinteistöä jaetaan perinnönjaossa (PK 23:9.1). Jako tehdään kiinteistökaupan määrämuodossa sellaisessa tilanteessa, jossa yhteisesti omistettu kiinteistö jaetaan vasta perinnönjaon jälkeen. Kyseessä voi olla osuuksien muuttaminen tai alueellisesti jaettava määräosin omistettu omaisuus. Kiinteistöä jaettaessa määräaloihin tulee osapuolilla sopia siitä, että mikä kiinteistön osa jää kantakiinteistöksi. (Niemi 2016, 549–550.)

5 KYSELY

5.1 Kyselyn tavoitteet

Kyselyn tarkoituksena oli selvittää luovutuskirjoista syntyviä tulkintaongelmia lohkomisissa. Kyselyn avulla selvitettiin millaisia, ja minkä tyyppisiä tulkintaongelmia yleensä syntyy. Selvitettiin myös, millaisia luovutuskirjoja yleensä lohkomisen perusteena käytetään ja miten tulkintaongelmia tulisi käsitellä toimituspöytäkirjassa.

5.2 Kyselylomake

5.2.1 Yleistä

Opinnäytetyön tietolähteinä käytettiin muun muassa kyselyä, joissa haastateltiin lohkomistoimituksia tehneitä toimitusinsinöörejä. Kyselyssä käytettiin tiettyjä kysymyksiä, joita esitettiin toimitusinsinööreille. Kyselyssä keskityttiin vastaajan omaan näkemykseen ja kuvaan liittyen luovutuskirjojen tulkintaongelmiin lohkomisissa.

Käytetty tutkimusmenetelmä oli laadullinen eli kvalitatiivinen tutkimus. Kvalitatiivinen tutkimus tutkii kohdetta kokonaisvaltaisesti. Tiedon hankinta on siis kokonaisvaltaista ja tieto saadaan kerättyä todellisista ja luonnollisista tilanteista. Aineistoa hankkiessa tutkittavien ääni ja näkökulmat tulevat esiin. (Hirsijärvi, Remes, Sajavaara 2009, 161,164.)

5.2.2 Toteutus

Kysely lähetettiin marraskuun alussa 2017 Maanmittauslaitoksessa työskenteleville toimitusinsinööreille, jotka tekevät perustoimituksia kuten lohkomisia. Kyselylomake (Liite 1) lähetettiin sähköpostin välityksessä. Kyselylomakkeen lähettämässä käytettiin sähköpostilistaa, johon kuuluvat kaikki perustuotantopuolen toimitusinsinöörit. Sähköpostiviestin mukana oli myös saate (Liite 2), jossa esitelin itseni ja kerroin opinnäytetyöni aiheesta tarkemmin.

Haastatteluja ei opinnäytetyössä tehty hankalan toteuttamisen takia, koska haastateltavat henkilöt olivat ympäri Suomea Maanmittauslaitoksen eri toimipisteissä. Kyselylomakkeen täytettyään vastaanottaja lähetti sen minulle takaisin sähköpostiini.

Kenttätyö koostui kyselyn laatimisesta toimitusinsinööreille. Kenttätyön jälkeen seurasi analyysi, jossa käsiteltiin saatua tutkimusaineistoa. Vastausten vähimmäismääränä pidettiin viittätoista ja määrä täyttyi jo ensimmäisen viikon aikana kyselyn lähettämisestä. Muistutusviestiä ei käytetty, koska sitä ei koettu tarpeelliseksi.

5.2.3 Kyselyn rakenne

Kyselyssä oli yhteensä kolme kysymystä. Kysymyksiä ei tarvittu enempää, koska niillä sai kysyttyä kaiken oleellisen tiedon opinnäytetyön toteuttamisen kannalta. Kaikki kysymykset olivat avoimia kysymyksiä. Avoimilla kysymyksillä haluttiin antaa vastaajalle vapaus vastata kysymykseen laajasti. Avoimet kysymykset antoivat näin mahdollisuuden syvällisempään tietoon opinnäytetyötä varten.

Kysely aloitettiin saatetekstillä, joka johdatteli kohti itse aihetta ja laadittuja kysymyksiä. Ensimmäisessä kysymyksessä haluttiin selvittää, millaisia luovutuskirjoja käytetään lohkamisen perusteena. Toisessa kysymyksessä kysyttiin, millaisia ongelmia luovutuskirjojen tulkinnassa yleensä esiintyy. Kysymyksen avulla haluttiin saada selvitettyä, millaisia luovutuskirjojen tulkintaongelmia toimitusinsinöörit ovat kohdanneet tehdessään lohkomistoimituksia. Kolmannessa ja viimeisessä kysymyksessä haluttiin tietää, miten toimitusinsinöörit käsittelevät näitä tulkintaongelmia toimituspöytäkirjassa.

6 KYSELYN TULOKSET

6.1 Yleistä

Kyselyyn vastasivat toimitusinsinöörit, jotka ovat tehneet lohkomistoimituksia. Vastauksia kertyi tammikuun alkuun mennessä 25 kappaletta, joka oli riittävä määrä opinnäytetyön toteuttamista varten. Vastaukset olivat monipuolisia ja niistä nousi esiin monenlaisia havaintoja liittyen luovutuskirjojen tulkintaongelmiin lohkomisissa. Aineiston käsittely oli hidasta johtuen avoimista kysymyksistä. Monivalintakysymyksissä aineiston käsittely olisi ollut nopeampaa, mutta se ei olisi ollut luonteensa puolesta opinnäytetyöhön sopiva vaihtoehto.

6.2 Luovutuskirjat lohkomisen perusteena

Millaisia luovutuskirjoja lohkomisen perusteena on?

Ensimmäisenä selvitettiin, millaisia luovutuskirjoja lohkomisen perusteena on. Suurimmaksi ryhmäksi luovutuskirjoissa nousi kauppakirjat. Toiseksi suurimmaksi ryhmäksi kauppakirjojen jälkeen nousi lahjakirjat, perinnönjakokirjat ja jakosopimukset. Vastauksissa lueteltiin myös vaihtokirjat, ositussopimukset, testamentit, apportti ja hakemuksella tehdyt (omiin nimiin lohkomiset). Vastauksissa mainittiin jonkin verran sähköisestä kiinteistövaihdannan palvelusta. Sitä kautta tulevat määrärahan luovutukset ovat vastausten perusteella kuitenkin vielä vähäisiä.

6.3 Luovutuskirjojen tulkinnassa esiintyvät ongelmat

Millaisia ongelmia luovutuskirjojen tulkinnassa yleensä esiintyy?

Luovutuskirjojen tulkinnassa esiintyviä ongelmia kyselyn perusteella oli laaja joukko. Tulkintaongelmia esiintyi monia erilaista. Vastauksista nousi kuitenkin esiin tietyt samat ongelmat useammassa vastauksessa. Vastauksia havainnollistettiin käytännön esimerkeillä ja kerrottiin millaisissa tilanteissa luovutuskirjojen eri tulkintaongelmat ovat syntyneet. Muutamassa vastauksessa haluttiin tuoda

esiin se, että hankalimpia tulkintaongelmia esiintyy kuitenkin nykyään entistä vähemmän.

Suurimmasta osasta saaduista vastauksista ilmenee se, että luovutuskirjaan merkitty luovutettavan määräalan pinta-ala ei täsmää luovutuskirjaan liitetyn liitekartan kanssa yhteen. Luovutuskirja ja sen liitteenä oleva liitekartta ovat ristiriidassa keskenään määräalan pinta-alan suhteen. Luovutuskirjaan merkitty pinta-ala voi olla myös ristiriidassa maastoon merkittyjen paalujen kanssa. Yksi vastaajista kertoi vastauksessaan näin: ”Yleensä ongelmia tulee, kun kirjattu pinta-ala ja osapuolten maastoon tai karttaan merkitsemä alue ovat ristiriidassa keskenään.”. Vastauksissa kerrotaan myös, että pinta-alan edessä oleva noin määrite antaa osviittaa halutusta pinta-alasta eikä ole näin määräävä tekijä. Pinta-ala on tällöin määritetty jollain muulla tavalla, kuten liitekartan mukaan tai sovittu paaluin maastoon.

Liitekartan kerrottiin myös aiheuttavan jonkin verran tulkintaongelmia. Muun muassa edellä mainitut ristiriidat luovutuskirjan kanssa pinta-alaan liittyen. Osassa tapauksissa oli esimerkiksi mustavalkoiselle kartalle piirretty paksulla tussilla alue ja piirroksesta on ollut vaikea saada selvää. On myös käynyt niin, että liitekartan mittakaava on ollut liian pieni ja siksi vaikea hahmottaa aluetta kartalta. Liitekartassa käytetty rekisterikartta ei ollut myöskään aina ajantasainen, mikä on aiheuttanut tulkintaongelmia. Tulkintaongelmia on myös aiheuttanut se, että määräalan rajat ovat voitu piirtää väärin pyykkien kohdalle liitekarttaan.

Luovutuskirjaan on voitu sopia, että määräala on merkitty maastoon. Maastoon mentäessä huomataan, ettei maastoon merkintää esimerkiksi paaluilla olekaan tehty ja se on aiheuttanut luovutuskirjan lisä tulkintaa. Useampi vastaaja oliertonut edellä mainitusta tilanteesta. Yhdessä vastauksessa tilannetta oli selostettu lisää: *”Yleisin on luovutuskirjan ”osapuolet ovat merkinneet määräalan maastoon ja maastoon merkintä on ensisijainen peruste lohkomiselle” tms. Näissä useasti ei ole maastossa merkkejä tai osapuolet arpovat paikkoja maastotöiden edessä. Joskus osapuolet eivät ole maastossa käyneet.”*. Muutamassa vastauksessa mainitaan, että epäselvyyksiä on hankala käsitellä, jos asianosaiset eivät osallistu maastotöihin ja mahdollisesti toimituskokoukseenkaan. Paaluin merkitty

alue voi poiketa luovutuskirjaan merkitystä pinta-alasta ja näin maastoon merkitty alue on ristiriidassa luovutuskirjaan merkittyyn pinta-alaan nähden, joka aiheuttaa tulkintaongelmia. Yhdessä vastauksessa mainitaan myös tapauksista, joissa raja on merkitty niin sanotuksi luonnolliseksi rajaksi eli raja on tarkoitettu kulkemaan esimerkiksi tietä tai ojaa pitkin. Näissä tapauksissa tulkintaongelma on voinut syntyä siitä, että onko raja tarkoitettu kulkemaan esimerkiksi ojan reunassa vai keskellä.

Luovutuskirjojen tulkintaongelmia aiheuttaa merkinnät määräalan osuuksista yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin. Vastauksessa oli esitetty esimerkki tapauksesta: *”Tulkintoja tyypillisesti aiheuttaa yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin liittyvät luovutuskirjojen merkinnät eli onko luovutuskirjan merkinnällä esimerkiksi ”määräala saa osuuden yhteisiin vesialueisiin” tarkoitettu myös yhteisiä erityisiä etuuksia--”*. Lisäksi vastaaja kertoi epäselvyyksistä liittyen yhteismetsäosuuksiin *”-- ja onko esimerkiksi merkinnällä ”on osuus yhteisiin” tarkoitettu myös yhteismetsäosuutta ja ylipäänsä yhteismetsien luovutusrajoituksiin liittyvät ongelmat.”*. Muutamassa vastauksessa käy ilmi, että perintösaantojen luovutuskirjoissa yhteiset alueet ovat usein jääneet käsittelemättä. On myös sattunut tilanne, jossa myyjä on pidättänyt itsellään määräalan ja osuuksia yhteisiin alueisiin ei ole kauppakirjassa mainittu. Myöhemmin huomataan, että osuudet yhteisiin alueisiin siirtyivät ostajalle eli emäkiinteistön omistajalle.

Luovutuskirjassa on voinut mennä erilaiset nimitykset sekaisin kuten kantakiinteistö ja lohkokiinteistö. Luovutuskirjassa on voinut olla epäselvä merkintä siitä, että mikä alue lohkotaan ja mikä alue jää kantakiinteistöksi. On ollut myös tilanteita, joissa kantatilaa jää kokonaan ilmoittamatta. Lopulta luovutuskirja voi olla niin epäselvä, ettei voi olla varma, mikä on myyty ja mikä on jäänyt ostajalle.

Luovutuksen osapuolet eivät aina ole tutustuneet luovutuskirjaan tarpeeksi tarkkaan, mikä voi myöhemmin aiheuttaa ongelmia. Vastauksissa oli kerrottu, kuinka kauppakirja on usein ulkopuolisen henkilön laatima ja asianosaiset eivät välttämättä lue luovutuskirjaa kokonaan läpi ja laittavat allekirjoitukset paperiin. Allekirjoituksen jälkeen asia lähtee etenemään, jonka jälkeen mahdollisten korjausten

tekeminen on hankalaa. Mainittiin myös, että vaikka luovutuskirja olisikin epämääräinen, on luovutuksen osapuolilla yleensä yhteinen ymmärrys sovitusta luovutuksesta. Lisäksi moni mainitsee luovutuskirjoista johtuvien tulkintaongelmien ratkeavan jo maastossa sopuisasti puhumalla ja sopimalla.

6.4 Tulkintaongelman käsittely toimituspöytäkirjassa

Miten tulkintaongelmaa tulisi käsitellä toimituspöytäkirjassa?

Viimeisessä kysymyksessä selvitettiin, miten tulkintaongelmia tulisi käsitellä pöytäkirjassa. Vastausten perusteella tulkintaongelmien käsittely toimituspöytäkirjassa olisi tehtävä hyvin tarkasti ja selkeästi. Asianosaisten näkemysten kuuntelu ja niiden kirjaaminen pöytäkirjaan mainittiin useasti, kuten myös asianosaisten tasapuolinen kohtelu päätöstä tehdessä. Tulkintaongelmien tarkka selostus toimituspöytäkirjaan selitetään muun muassa sillä, että asiaan voidaan palata vielä uudestaan ja esittää kysymyksiä kyseisestä toimituksesta. Näin vältetään epäselvyyksistä.

Vaikeissa tapauksissa ei saa pitää kiirettä vaan miettiä tulkintaongelmien ratkaisu tarkkaan ja harkiten ja vastauksissa esitetäänkin mahdollisuus jatkokokouksen tarpeellisuudelle, kun tulkintaongelma on erityisen hankala eikä meinaa selvitä. Tulkintaongelmien selvitys alkaa vastausten mukaan toimituskokouksessa tai sen voi tuoda esiin jo kokouskutsussa, jotta asianosaiset ovat siitä tietoisia tulevassa toimituskokouksessa ja ovat näin valmistautuneet selvittämään mahdolliset ongelmat.

Toimituspöytäkirjaan kirjataan asianosaisten vaatimusten kirjaamisen ja selvityksen lisäksi päätös ja perustelut tehdyille päätökselle. Vastauksissa kerrotaan, että mahdollisista muutoksista luovutuskirjan sanamuotoon tulee selittää toimituspöytäkirjassa. Jos tulkintaongelma on liittynyt luovutettavan alueen määrittämiseen, selostetaan toimituspöytäkirjaan asianosaisten oma käsitys luovutettavan alueen määrittämisestä. Vastaajat kertovat tulkintaongelmien monesti selviävän jo maastotyövaiheessa ja siellä päästään sopuisaan ratkaisuun. Tilanteissa, joissa

vain toinen osapuoli on paikalla ja esiin on noussut jokin ristiriita luovutuskirjaan liittyen, toimituspöytäkirjaan kirjataan hänen näkemyksensä asiasta. Vastaajat ovatkin nostaneet toimituskokoukseen osallistumisen tärkeyden esiin. Vastauksissa kerrottiin myös esimerkki rajoihin liittyvän tulkintaongelman kirjauksesta toimituspöytäkirjaan. Esimerkissä toimituspöytäkirjaan oli kirjattu kohtaan rajat otsikolla ”Kauppakirjan tulkinta” ja selostettu, mitä kauppakirjassa lukee ja mitä asianosaiset ovat toimituksen aikana sopineet.

Tulkintaongelmissa toimitusinsinöörin tekemä päätös kirjataan toimituspöytäkirjaan perusteluineen. Vastauksissa kerrotaan myös, että päätöksessä kerrotaan vaikuttavat lait, sovelletut ohjeet sekä yleiset menettelytavat. Asianosaiset saavat yleensä tehtyä yhdessä sovinnon, mutta jos sovintoa ei pääse syntymään, tekee päätöksen toimitusinsinööri. Kerrotaan myös, että hankalissa tilanteissa voidaan ottaa uskotut miehet ratkaisemaan asian eli kolme toimitusmiestä, joihin kuuluvat kaksi uskottua miestä ja toimitusinsinööri, ratkaisevat asian. Lisäksi kerrotaan, että toimituspöytäkirjaan on kirjattava selkeästi se, että perustuuko ratkaisu sopimukseen vai toimitusinsinöörin päätökseen. Ennen päätöstä voidaan myös pyytää luovutuskirjan täydennystä tai kokonaan uusi luovutuskirja.

7 YHTEENVETO

Opinnäytetyön tavoite oli selvittää luovutuskirjojen tulkintaongelmia lohkomisissa. Tutkimus toteutettiin tekemällä kyselylomake, joka lähetettiin Maanmittauslaitoksessa työskenteleville toimitusinsinööreille. Kysely lähetettiin käyttämällä sähköpostilistaa, johon kuuluvat kaikki perustuotantopuolen toimitusinsinöörit.

Vastauksia tuli riittävästi ja opinnäytetyön toteutus onnistui vastausten pohjalta oikein hyvin. Vastauksia saapui tasaisin väliajoin aina tammikuun alkuun saakka. Suurin osa vastauksista tuli kuitenkin jo marraskuun aikana. Muistutusviestiä en nähnyt tarpeelliseksi liittyen kyselyyn, koska vastauksia tuli tarpeeksi. Yksi vastaajista ilmoitti vastaavansa yhdessä kahden muun toimitusinsinöörin kanssa samalta toimipisteeltä. Voi olla, että joissain muissakin vastauksissa on voitu pohtia vastauksia useamman henkilön voimin.

Vastausten luonteesta huomasi sen, että niihin oli panostettu. Vastaajat olivat havainnoineet tulkintaongelmia erilaisten esimerkkien avulla ja millaisissa tilanteissa näitä on tullut vastaan. Avointen kysymysten käyttäminen oli mielestäni oikein hyvä ratkaisu kyselyä laadittaessa. Kyselyjen analysointi oli aikaa vievää johtuen avoimista kysymyksistä, mutta tiedostin sen jo ennen työn aloittamista.

Vastauksien mukaan luovutuksia tehdään nykyään myös kiinteistövaihdannan palvelun kautta. Vastauksissa kuitenkin kerrotaan, että palvelun käyttö on ollut vähäisempää verrattuna perinteisten luovutuskirjojen käyttöön. Uskon kuitenkin itse kiinteistövaihdannan palvelun suosion kasvavan tulevaisuudessa. Vastaajilla oli hyvin selkeät ajatukset tulkintaongelman merkitsemisestä toimituspöytäkirjaan. Tulkintaongelman tarkka ja selkeä selostus olivat tärkeää sekä asianosaisten kuuleminen ja niiden kirjaaminen toimituspöytäkirjaan.

Vastauksien joukossa toistui pinta-alaan liittyvät tulkintaongelmat useampaan kertaan. Pinta-alan määrittelyssä oli ollut erilaisia tulkintaongelmia. Luovutuskirjaan merkitty pinta-ala on voinut olla ristiriidassa esimerkiksi maastoon tai karttaan merkityn alueen kanssa. Useammassa vastauksessa oli mainittu myös liite-

karttaan liittyvistä tulkintaongelmista. Alueen maastoon merkitseminen on aiheuttanut myös tulkintaongelmia toimitusinsinööreille vastausten perusteella. Luovutuskirjojen tulkintaongelmia aiheuttaa myös merkinnät määräalan osuuksista yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin. Vastauksissa puhuttiin myös nimitysten, kuten kantakiinteistö ja lohkokiinteistö, menneen sekaisin ja aiheuttavan tulkintaongelmaa. Osassa vastauksista kävi ilmi, että osapuolet eivät olleet tutustuneet tarpeeksi hyvin tehtyyn luovutuskirjaan, joka osaltaan saattoi aiheuttaa tulkintaongelmia. Vastauksissa kerrotaan, että kaiken kaikkiaan tulkintaongelmat ovat nykyään vähentyneet ja hankalimmat tapaukset ovat harvinaisia.

Työn tekeminen oli minulle mukavaa ja uutta. Opin paljon erilaisia seikkoja, joita voi tulla eteen tulkitessa luovutuskirjoja liittyen lohkomisiin. Opinnäytetyön konsepti pysyi samana alusta loppuun saakka. Aikaisempaa kokemusta minulta ei löydy tällaisen tutkimuksen tekemisestä, mutta uskon työni olevan siitä huolimatta onnistunut. Työstä on minulle varmasti hyötyä tulevaisuudessa. Opinnäytetyöstä voi hyötyä myös maanomistajat, jotka ovat esimerkiksi tekemässä luovutuskirjaa kiinteistöstään. Luulen työn kiinnostavan myös lohkomisia tekeviä toimitusinsinöörejä. Alan opiskelijat voisivat myös hyötyä työstä, jos aikovat suunnata esimerkiksi toimitusinsinöörin tehtäviin.

LÄHTEET

Hirsijärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2009. Tutki ja kirjoita. 15., Uudistettu painos. Helsinki: Tammi.

Hyvönen, V. O. 2001. Kiinteistönmuodostamisoikeus II Kiinteistötoimitukset. Espoo: Ky Veikko O. Hyvönen & co.

Kasso, M. 2010. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. Helsinki: Talentum.

Kiinteistökaupan verkkopalvelu / Kauppakirjan tekeminen. Toim. Maanmittauslaitos. Julkaistu 14.12.2015. Viitattu 12.12.2017. <https://www.youtube.com/watch?v=n-mk8CdE1to>.

Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554

Maakaari 12.4.1995/540

Maanmittauslaitos 2014. Lohkominen. Viitattu 12.11.2017 http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/old/e1001_lohkominen_0114.pdf.

Maanmittauslaitos 2017a. Kiinteistövaihdannan palvelu. Viitattu 11.12.2017 <http://www.maanmittauslaitos.fi/asioi-verkossa/kiinteistovaihdannan-palvelu>.

- 2017b. Kiinteistön jakaminen. Viitattu 17.11.2017 <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/maanmittaustoimitukset/hae-toimitusta/jakaminen>.

- 2017c. Kiinteistörekisteri. Viitattu 16.11.2017 <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/kiinteistotiedot-ja-niiden-hankinta/kiinteistorekisteri>.

- 2017d. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri. Viitattu 17.11.2017 <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/kiinteistotiedot-ja-niiden-hankinta/lainhuuto-ja>.

- 2017e. Kiinteistökaupan kulku. Viitattu 12.12.2017 https://www.kiinteistoasiat.fi/help_groups?locale=fi.

- 2017f. Kiinteistön jakaminen. Viitattu 25.12.2017 <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/maanmittaustoimitukset/hae-toimitusta/jakaminen>.

- 2017g. Digipäivä 2017. Viitattu 13.12.2017 <https://mml.videosync.fi/2017-05-05-digipaiva?seek=1484>.

- 2017h. Kiinteistötiedot ja niiden hankinta. Viitattu 28.12.2017 <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/kiinteistotiedot-ja-niiden-hankinta>.

Minilex 2017a. Kiinteistön luovutuskirja. Viitattu 11.12.2017 <https://www.minilex.fi/a/kiinteist%C3%B6n-luovutuskirja>.

- 2017b. Kiinteistön lahjakirja. Viitattu 16.12.2017 <https://www.minilex.fi/a/kiinteist%C3%B6n-lahjakirja>.

Niemi, M. I. 2016. Maakaaren järjestelmä I Kiinteistökauppa ja muut luovutukset. 2., Uudistettu painos. Helsinki: Talentum Pro.

Laki kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta 453/2002

Vitikainen, A. 2014. Kiinteistötekniikan perusteet. 15.11.2017 <https://aalto-doc.aalto.fi/bitstream/handle/123456789/14607/isbn9789526060026.pdf?sequence=1>.

LIITTEET

- Liite 1. Opinnäytetyöhön liittyvä saate
- Liite 2. Opinnäytetyöhön liittyvä kyselylomake

Liite 1.

Opinnäytetyöhön liittyvä saate

Hei,

Olen neljännen vuoden maanmittaustekniikan opiskelija Lapin ammattikorkeakoulusta. Opinnäytetyön tekeminen on tullut ajankohtaiseksi ja pyydän nyt teitä vastaamaan tekemääni kyselyyn. Aiheenani on luovutuskirjojen tulkintaongelmat lohkomisissa ja tarvitsisin esimerkkejä näistä tulkintaongelmista työni toteuttamista varten. Vastaukset ja esimerkkitaupukset voitte lähettää minulle sähköpostiviestiin vastaamalla. Kaikki kyselyn vastaukset käsitellään opinnäytetyössä nimettömästi. Kiitokset jo etukäteen vastauksistanne!

Ystävällisin terveisin

Mira Turunen

Liite 2.

Opinnäytetyöhön liittyvä kyselylomake

1. millaisia luovutuskirjoja lohkomisen perusteena on?
2. millaisia ongelmia luovutuskirjojen tulkinnassa yleensä esiintyy?
3. miten tulkintaongelmaa tulisi käsitellä toimituspöytäkirjassa?